

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Bangunan gedung merupakan suatu hasil fisik pekerjaan konstruksi sebagai tempat berlindung dari cuaca, keamanan, tempat tinggal, tempat bekerja, maupun kegiatan lainnya. Seiring berjalannya waktu kebutuhan akan lahan konstruksi di Indonesia semakin meningkat, dan lahan pun mulai sulit didapatkan. Begitu pula di kota Yogyakarta yang merupakan kota budaya dan kota pelajar, oleh karena itu banyak fasilitas umum dan pusat perbelanjaan yang di bangun di Yogyakarta. Lahan di kota Yogyakarta sangat terbatas, oleh karena itu pembangunan gedung bertingkat tinggi sudah menjadi solusi umum di Yogyakarta. Semakin lama umur bangunan maka kualitas komponen bangunan akan menurun, maka diperlukan manajemen pemeliharaan bangunan gedung yang baik dan sesuai prosedur.

Pada umumnya usia umur bangunan bertahan ± 20 tahun. Oleh karena itu pekerjaan bangunan sebaiknya rutin dilakukan untuk mengoptimalkan komponen bangunan. Pemeliharaan bangunan gedung bertujuan untuk meningkatkan kualitas komponen bangunan agar fasilitas-fasilitas yang ada dalam gedung tersebut nyaman untuk digunakan oleh pengguna bangunan.

Di Yogyakarta sekarang semakin banyak didirikan bangunan bertingkat tinggi, seperti hotel, apartment, mall, dan kos-kosan. Salah satu bangunan besar di kota pelajar ini adalah Hartono Mall Yogyakarta, yang merupakan salah satu mall terbesar di Yogyakarta dan di Jawa Tengah. Oleh karena itu diperlukannya

manajemen pemeliharaan bangunan yang baik agar pengguna tetap merasa nyaman dalam berbelanja.

Pemeliharaan bangunan dalam dunia konstruksi memang tidak menarik, namun pemeliharaan bangunan merupakan bisnis besar lebih dari membangun baru (Wood, 2005). Banyak gedung-gedung bertingkat yang masih belum memiliki manajemen pemeliharaan bangunan gedung yang sesuai dengan prosedur. Manajemen pemeliharaan bangunan juga harus memiliki prioritas yang berhubungan langsung dengan keinginan dan kebutuhan pengguna.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana kinerja manajemen pemeliharaan gedung Hartono Mall Yogyakarta ?
2. Bagaimana penilaian pengguna terhadap pemeliharaan bangunan gedung Hartono Mall Yogyakarta ?
3. Apakah ada korelasi antara manajemen pemeliharaan gedung Hartono Mall Yogyakarta dengan penilaian pengguna terhadap pemeliharaan ?

1.3 Batasan Masalah

Pembatasan masalah pada penelitian ini diperlukan agar penelitian lebih terfokus. Penelitian yang dilakukan memiliki batasan-batasan sebagai berikut :

1. Lokasi penelitian dilakukan pada bangunan gedung Hartono Mall Yogyakarta.
2. Penilaian pemeliharaan gedung didasarkan pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
3. Komponen bangunan gedung yang diamati pemeliharaannya.

1.4 Keaslian Tugas Akhir

Penelitian mengenai pemeliharaan bangunan gedung yang sudah pernah dilakukan sebelumnya antara lain yaitu :

1. Martha Triayu tahun 2014 mengenai Studi Tentang Pemeliharaan Bangunan Gedung Kampus II Gedung Thomas Aquinas Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Catur Nugroho tahun 2016 mengenai Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung Perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Reinhard Tambunan tahun 2016 mengenai Studi Pemeliharaan Bangunan Gedung Rumah Sakit Umum Prof. Dr. WZ Johannes Kupang.
4. Veronika Inge Anggraini tahun 2017 mengenai studi Kinerja Pemeliharaan Bangunan Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 Hotel Santika Premiere Jogja.

Jadi sejauh ini studi tentang Pengaruh Manajemen Pemeliharaan Bangunan Gedung Terhadap Kepuasan Pengguna Hartono Mall Yogyakarta belum pernah dilakukan sebelumnya.

1.5 Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui kinerja manajemen pemeliharaan bangunan gedung di Hartono Mall Yogyakarta.
2. Mengukur tingkat kepuasan karyawan dan pengunjung Hartono Mall Yogyakarta.
3. Untuk mengkaji korelasi antara pemeliharaan bangunan gedung Hartono Mall Yogyakarta dengan kepuasan pengguna terhadap pemeliharaan bangunan tersebut.

1.6 Manfaat Penelitian

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan bisa menjadi masukan dan evaluasi kepada manajemen pemeliharaan bangunan gedung Hartono Mall Yogyakarta dalam hal meningkatkan kenyamanan dan kepuasan pengguna gedung. Bagian manajemen pemeliharaan juga dapat mengetahui adanya kelebihan dan kekurangan dalam pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung Hartono Mall Yogyakarta. Pihak manajemen pemeliharaan juga dapat mengetahui standar kerja melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2008 tentang Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Dengan adanya penilaian pengguna terhadap pemeliharaan bangunan

gedung Hartono Mall Yogyakarta dapat menambah informasi dan dijadikan bahan evaluasi bagi bagian pemeliharaan. Serta dapat mengetahui pengaruh manajemen pemeliharaan bangunan gedung Hartono Mall Yogyakarta terhadap kepuasan pengguna gedung, agar dapat mengembangkan dan melaksanakan program pemeliharaan dengan lebih baik demi kenyamanan pengguna gedung.

